

STATUS HAK ATAS TANAH BAGI PEMEGANG HAK ATAS TANAH YANG BERALIH KEWARGANEGARAAN

Samsaimun

Notaris PPAT

Mataram, Lombok - Nusa Tenggara Barat

Indonesia

Email : samsaimun88@gmail.com

Abstrak

Akibat adanya ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA, maka WNI yang telah beralih kewarganegaraan wajib melepaskan haknya selama kurun waktu 1 tahun. Oleh sebab itu, perlu dirumuskan beberapa permasalahan diantaranya : bagaimanakah status hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang beralih kewarganegaraan, bagaimanakah mekanisme penyelesaian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang beralih kewarganegaraan dan bagaimanakah kebijakan hukum secara imperatif yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif. Salah satu asas yang melekat dalam perolehan hak atas tanah terutama hak milik atas tanah adalah asas nasionalitas yang dirumuskan dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA. Oleh sebab itu, salah satu cara yang dapat dilakukan WNI yang telah berpindah kewarganegaraannya untuk tetap memperoleh hak atas tanahnya adalah dengan melakukan mekanisme hukum yang disebut kuasa menjual. Kesimpulan bahwa pada dasarnya WNA maupun WNI yang telah berpindah kewarganegaraan sama-sama diperlakukan sama sebagaimana ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA sehingga untuk mempertahankan hak-haknya tersebut dapat melalui beberapa mekanisme yakni dengan melakukan mekanisme kuasa menjual maupun permohonan hak milik atas tanah Negara. Dalam hal ini penulis menyarankan bahwa perlu adanya koordinasi antara instansi kependudukan, keimigrasian dan Badan Pertanahan Nasional dalam hal memberikan informasi terkait dengan status kewarganegaraan seseorang yang berimplikasi pada hak-hak warga Negara tersebut.

Kata kunci : *Hak atas Tanah; Asas Nasionalitas*

A. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai fungsi yang sangat strategis, baik sebagai sumber daya alam maupun sebagai ruang untuk pembangunan. Karena ketersediaan tanah yang relatif tetap sedangkan kebutuhan akan tanah terus meningkat, maka diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan maupun pemanfaatan tanah, sebagai upaya untuk mewujudkan cita-cita penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹

Karena pentingnya tanah bagi hajat hidup orang banyak, maka di Indonesia sendiri, di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-

Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) menegaskan bahwa Negara diberikan kewenangan untuk menguasai Bumi, Air dan kekayaan alam lainnya termasuk tanah guna sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kemudian, konsep menguasai Negara ini dijabarkan lebih rinci di dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dengan singkatan resminya UUPA memberi wewenang untuk :²

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;

¹ Beverly Evangelista. Dalam skripsi berjudul "*Analisis Yuridis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Menurut UUPA*". Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Mataram. mataram. (2014). hlm. 1

² Nia Kurniati. *Laporan Akhir Tim Pengkajian Hukum Tentang Pengelolaan Tanah Negara Bagi Kesejahteraan Rakyat. Badan Pembinaan Hukum Nasional*. Jakarta. 2012. hlm. 1

2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi; air dan ruang angkasa;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Oleh sebab itu, dapat dikatakan bahwa hukum tanah di Indonesia mempunyai kerangka dasar pembangunan hukum yang berlandaskan pada Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, yang mempunyai makna untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Jadi secara umum, politik pertanahan ditujukan untuk menjamin keadilan bagi semua orang dalam memperoleh suatu hak atas tanah dan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh bagian manfaat dari tanah bagi diri sendiri dan keluarganya. Tentunya, rakyat disini adalah Warga Negara Indonesia (WNI) atau Badan Hukum Indonesia (BHI). Hubungan hukum antara WNI dan Warga Negara Asing (WNA) dalam tatanan hukum pertanahan nasional serta perbuatan hukumnya diatur dalam UUPA, asas yang dianut disini salah satunya adalah asas nasionalitas.³

Asas nasionalitas adalah asas yang menghendaki bahwa hanya bangsa Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Atau dengan kata lain, asas nasionalitas adalah suatu asas yang menyatakan bahwa hanya WNI saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga negara baik asli maupun keturunan. Asas nasionalitas dalam hukum tanah ini dianut oleh sebagian besar negara-negara di dunia, khususnya oleh negara yang sedang berkembang seperti Filipina, Vietnam, Thailand, Malaysia, Mesir, Pakistan, dll. Jadi tanah itu hanya disediakan untuk warga negara dari negara-negara yang

bersangkutan. Seperti di Indonesia, asas nasionalitas ini terdapat dalam UUPA Pasal 1 ayat (1), (2) dan (3).⁴

Pasal 1 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa : “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2) menyatakan bahwa : ”seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan YME adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional”. Ini berarti bumi, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia menjadi hak bagi bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak daripada pemiliknya saja. Demikian pula, tanah-tanah di daerah dan pulau-pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Pada Pasal 1 ayat (3) UUPA, dinyatakan bahwa : “ hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi “. Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Oleh sebab itu, seluruh bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya menjadi hak seluruh bangsa Indonesia dalam hubungan yang abadi.⁵

Dengan adanya asas nasionalitas tersebut, terdapat jaminan mengenai hak WNI atas kepemilikan tanah maupun yang berhubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam lain yang terkandung di dalamnya. Dengan demikian WNA atau BHA tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Hal ini dapat dibuktikan tentang masalah hak dan kewajiban WNA

⁴ Wisnu Nur Bhaskoro. *Asas Nasionalitas Dalam Hukum Agraria (hukum agraria)*. www.google.com. Diakses pada tanggal 4 Desember 2014 hlm. 1

⁵ *Ibid.*, hlm. 1-2

³ *Ibid.*, hlm. 3

di Indonesia mengenai kepemilikan tanah yaitu dengan adanya dasar dari penguasaan tanah oleh WNA dan BHA yang mempunyai perwakilan di Indonesia, secara garis besar telah diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA. Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku tersebut, maka WNA yang berkedudukan di Indonesia atau BHA yang memiliki perwakilan di Indonesia hanya diberi Hak Pakai (HP) atas tanah. Dengan demikian tidak dibenarkan WNA atau BHA memiliki tanah dan bangunan dengan status Hak Milik (HM). Pasal 9 UUPA menyatakan bahwa : hanya Warga Negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang udara Indonesia. Dalam penjelasannya dikatakan hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, dan pelanggaran terhadap Pasal ini mengandung sanksi batal demi hukum.⁶

Selain UUPA mengatur penguasaan tanah oleh WNA sebagai subyek pemegang Hak Pakai, diatur pula dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing; Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 8 Tahun 1996 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing.⁷

Pada era globalisasi, Indonesia dengan mudah melakukan suatu hubungan luar negeri yang bersifat global dan banyak investor

maupun turis mancanegara atau lebih dikenal dengan sebutan WNA masuk ke dalam Negara Indonesia baik untuk berlibur, menjalankan bisnis, maupun investasi di Indonesia. Jelasnya bahwa WNA ini akan melakukan suatu aktivitas di dalam Negara Indonesia. Dalam hal ini, kesempatan seperti ini dapat menjadi suatu keuntungan bagi Indonesia, baik keuntungan dalam aspek Pariwisata, aspek Ekonomi dan Bisnis maupun Aspek Pendidikan.

Karena Peraturan Perundang-undangan di Indonesia tidak menghendaki adanya hak milik atas tanah bagi WNA, maka sering dijumpai salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dimana WNA tersebut menikah dengan WNI dan sering disebut sebagai perkawinan campuran. Di Indonesia, perkawinan campuran yang terjadi dapat dalam dua bentuk yaitu: Pertama, wanita WNI yang menikah dengan pria WNA; dan Kedua, pria WNI menikah dengan wanita WNA. Faktor perbedaan kewarganegaraan diantara para pihaklah yang kemudian membedakan suatu perkawinan campuran dengan perkawinan yang bersifat intern. Perbedaan kewarganegaraan tersebut tidak saja terjadi saat awal dimulainya suatu perkawinan campuran, tetapi dapat berlanjut setelah terbentuknya suatu keluarga perkawinan campuran.⁸

Undang-Undang Kewarganegaraan Republik Indonesia No. 62 Tahun 1958 (yang selanjutnya disebut UU Kewarganegaraan Lama) maupun Undang-Undang Kewarganegaraan Republik Indonesia No. 12 Tahun 2006 (yang selanjutnya disebut UU Kewarganegaraan Baru) tidak memberikan status kewarganegaraan Indonesia secara otomatis bagi wanita WNA yang menikah dengan pria WNI, tetapi apabila wanita WNA tersebut ingin menjadi WNI maka ia harus mengajukan permohonan resmi sesuai peraturan yang berlaku. Demikian juga wanita WNI yang menikah dengan seorang

⁶ Hiramshyah Thaib. "Tak Perlu Khawatir Orang Asing Memiliki Properti". www.kompas.com. diakses pada tanggal 5 Desember 2014. hlm. 3

⁷ *Ibid.*, hlm. 4

⁸ Sri Handajani dalam tesis, "Kewarganegaraan Ganda Anak Dalam Perkawinan Campuran Dan Implikasinya Dalam Hukum Perdata Internasional". Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. (2012). hlm 1-2

pria WNA dapat tetap mempertahankan kewarganegaraan Indonesia, bila ia hendak mengikuti kewarganegaraan suami menjadi WNA, maka wanita tersebut diharuskan untuk mengajukan permohonan sesuai peraturan yang berlaku seperti tertuang dalam Pasal 7 dan 8 UU Kewarganegaraan Lama, dan Pasal 26 UU Kewarganegaraan Baru.⁹

Implikasi terhadap perkawinan campuran tersebut tentu sangat berkaitan erat dengan hak milik atas tanah. Meskipun pada dasarnya hanya orang-orang WNI dengan kewarganegaraan tunggal saja yang dapat memiliki tanah, dalam hal-hal tertentu selama dalam waktu yang terbatas UUPA masih memungkinkan orang-orang asing dan WNI yang berkewarganegaraan rangkap untuk mempunyai tanah dengan hak milik. Diberikannya kemungkinan itu adalah atas dasar pertimbangan peri kemanusiaan.

Di dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa :

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Ketentuan tersebut menegaskan bahwa orang asing yang sesudah tanggal 24 september 1960 memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya

hak tersebut. Ketentuan itu berlaku juga terhadap seorang WNI yang mempunyai hak milik dan setelah tanggal 24 September 1960 kehilangan kewarganegaraannya. Jangka waktu satu tahun tersebut dihitung sejak hilangnya kewarganegaraan Indonesia itu.

Dari uraian di atas, maka perlu dirumuskan beberapa permasalahan yakni :

1. Bagaimanakah Pengaturan prinsip nasionalitas dalam Undang-undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 tahun 1960)?
2. Bagaimanakah status hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang beralih kewarganegaraan?

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang akan digunakan pada penelitian ini adalah penelitian normatif dengan mengkaji literatur-literatur yang ada dan Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Adapun metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah : Pendekatan Undang-undang (*Statute Approach*) dan Pendekatan konsep (*Conceptual Approach*).

C. PEMBAHASAN

a. Pengaturan Asas Nasionalitas dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria

Didalam Hukum Tanah Nasional Indonesia, salah satu asas yang melekat dalam perolehan hak atas tanah terutama hak milik atas tanah adalah asas nasionalitas. Asas nasionalitas adalah asas yang menghendaki bahwa hanya bangsa Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Atau dengan kata lain asas nasionalitas adalah suatu asas yang menyatakan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai

⁹ *Ibid.* hlm. 3

hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warganegara baik asli maupun keturunan. Asas nasionalitas dalam hukum tanah ini diikuti oleh sebagian besar Negara-negara di dunia, khususnya oleh Negara yang sedang berkembang seperti Filipina, Vietnam, Thailand, Malaysia, Mesir, Pakistan, dll. Jadi tanah itu hanya disediakan untuk warganegara dari Negara-negara yang bersangkutan. Seperti di Indonesia, asas nasionalitas ini terdapat dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 1 ayat (1)(2) dan (3).

Pasal 1 ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa "seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia". Sedangkan dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa "seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan YME adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Ini berarti bumi, air, dan angkasa dalam wilayah Republik Indonesia menjadi hak bagi bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak daripada pemiliknnya saja. Demikian pula, tanah-tanah di daerah dan pulau-pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja.

Pada Pasal 1 ayat (3) UUPA, dinyatakan bahwa "hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi". Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Oleh sebab itu, seluruh bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya menjadi hak seluruh bangsa Indonesia dalam hubungan yang abadi.

Dengan adanya asas nasionalitas tersebut, terdapat jaminan mengenai hak Warga Negara Indonesia atas kepemilikan tanah maupun yang berhubungan dengan bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan alam lain yang terkandung di dalamnya. Dengan demikian Warga Negara Asing atau Badan Usaha Asing tidak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Hal ini dapat dibuktikan tentang masalah hak dan kewajiban Warga Negara Asing di Indonesia tentang kepemilikan tanah yaitu dengan adanya dasar dari penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) dan Badan Hukum Asing (BHA) yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Secara garis besar hal ini telah dijelaskan di dalam Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 UUPA yang menyebutkan bahwa :

Pasal 41 :

1. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
2. Hak pakai dapat diberikan:
 - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
3. Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42 :

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
Pasal 43.
- 1. Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- 2. Hak pakai atas tanah-milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Pengaturan tentang hak pakai yang diberikan kepada Warga Negara Asing (WNA) lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Pakai (HP) atas tanah. Dalam peraturan ini, khususnya pada Pasal 39 menyebutkan bahwa :

- “Yang dapat mempunyai Hak Pakai adalah :
- a. Warga Negara Indonesia;
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
 - c. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
 - d. Badan-badan keagamaan dan sosial;
 - e. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
 - f. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
 - g. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional

Mengenai tanah yang dapat diberikan Warga Negara Asing dengan Hak Pakai telah diatur dalam UUPA dan Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, khususnya ketentuan Pasal 41 yang menyatakan :

- “Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai adalah :
- a. Tanah Negara;
 - b. Tanah Hak Pengelolaan;

- c. Tanah Hak milik.

Lebih lanjut menurut ketentuan Pasal 42 PP No. 40 Tahun 1996, Hak Pakai dapat diberikan atas :

1. Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
3. Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Pakai atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Mengenai jangka waktu pemberian HP juga diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 1996, pada Pasal 45 menyebutkan bahwa :

1. Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun atau diberikan, untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.
2. Sesudah jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) habis, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai atas tanah yang sama.
3. Hak Pakai yang diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan untuk keperluan tertentu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diberikan kepada :
 - a. Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
 - b. Perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional;
 - c. Badan keagamaan dan badan sosial.

Berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku tersebut, maka Warga Negara Asing

(WNA) yang berkedudukan di Indonesia atau Badan Hukum Asing (BHA) yang memiliki perwakilan di Indonesia hanya diberi Hak Pakai (HP). Dengan demikian tidak dibenarkan Warga Negara Asing (WNA) atau Badan Hukum Asing (BHA) memiliki tanah dan bangunan dengan status Hak Milik (HM). Hubungan hukum antara Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA), serta perbuatan hukum mengenai tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 9 UUPA menyatakan hanya Warga Negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang udara Indonesia.

Dalam penerapannya, asas nasionalitas merumuskan bahwa Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak milik kepada orang asing dilarang sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA bahwa :

1. TGPT NAME="ps26(1)">Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebani nyat tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dan pelanggaran terhadap Pasal ini mengandung sanksi "Batal Demi Hukum."¹⁰ Namun demikian UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia. Warga Negara Asing dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, tetapi terbatas, yakni hanya boleh dengan status Hak Pakai. Sehingga dari prinsip nasionalitas ini, semakin jelas kepentingan Warga Negara Indonesia diatas segala-galanya baik dari segi ekonomi, sosial, politik dan maupun dari segi Hankamnas.

Pemerintah juga telah menerbitkan PP No. 41 Tahun 1996 yang mengatur tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh WNA. Di dalam Pasal 1 dan Pasal 2 dijelaskan bahwa :

Pasal 1 :

- (1) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu.
- (2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah orang asing yang kehadirannya di Indonesia memberikan manfaat bagi pembangunan nasional.

Pasal 2 :

Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 adalah:

1. Rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah:
 - a. Hak Pakai atas tanah Negara
 - b. Yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah.
2. Satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Pemberian Hak Pakai (HP) oleh pemegang Hak Milik (HM) ini diberikan dengan akta PPAT & perjanjiannya harus dicatat dalam Buku Tanah dan Sertifikat Hak Milik atas

¹⁰ "Batal demi hukum disini dimaksud adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan." Diana Kusuma sari SH.,MH., *hukum perikatan*. www.hukumonline.com. Diakses pada tanggal 3 Juni 2015

tanah sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 3 peraturan ini. Orang asing tersebut dibatasi boleh memiliki satu rumah tempat tinggal berupa rumah yang berdiri sendiri atau satuan rumah susun, yang dibangun di atas tanah Hak Pakai. Hak Pakai tersebut diberikan paling lama untuk jangka waktu 25 tahun. Berbeda dengan jenis hak berjangka waktu lainnya seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai (yang bukan untuk orang asing) dapat diperpanjang untuk waktu tertentu setelah jangka waktu pemberian pertama berakhir. Hak Pakai rumah tinggal untuk orang asing tidak dapat diperpanjang, namun dapat diperbarui untuk jangka waktu 20 tahun dengan ketentuan orang asing tersebut masih berkedudukan di Indonesia.

Kemudian di dalam Pasal 6 juga dijelaskan bahwa :

- (1) Apabila orang asing yang memiliki rumah yang dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, atau berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah tidak lagi berkedudukan di Indonesia, maka dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak atas rumah dan tanahnya kepada orang lain yang memenuhi syarat.
- (2) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hak atas tanah tersebut belum dilepaskan atau dialihkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat, maka apabila:
 - a. Rumah tersebut dibangun di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, rumah beserta tanahnya dikuasai Negara untuk dilelang;
 - b. Rumah tersebut dibangun di atas tanah berdasarkan perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 angka 1 huruf b, rumah tersebut menjadi milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dari penjabaran asas nasionalitas tersebut, maka dapat dikatakan bahwa status kewarganegaraan seseorang sangat menentukan hak-hak atas tanah yang bisa diperoleh di Indonesia. Status

kewarganegaraan ini tidaknya hanya berkaitan dengan warga negara asing yang datang ke Indonesia yang ingin menguasai tanah di Indonesia. Namun beberapa hal lainnya bisa menyebabkan status kewarganegaraan seseorang baik WNI yang menjadi WNA atau WNA yang menjadi WNI karena suatu sebab, salah satunya adalah melalui suatu perkawinan.

Perkawinan antara orang Indonesia dengan WNA (Warga Negara Asing) disebut perkawinan campuran, dalam Pasal 56 ayat (1) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan disebutkan bahwa:

«Perkawinan yang dilangsungkan di luar Indonesia antara dua orang Warga Negara Indonesia (WNI) atau seorang WNI dengan WNA adalah sah bilamana dilakukan menurut hukum yang berlaku di negara di mana perkawinan itu dilangsungkan dan bagi WNI tidak melanggar ketentuan Undang-Undang Perkawinan»

Dan dilanjutkan dengan Pasal 56 ayat (2) yang berbunyi :

“Dalam Waktu 1 (satu) tahun setelah suami istri itu kembali ke wilayah Indonesia, Surat bukti perkawinan mereka harus didaftarkan di Kantor Pencatatan Perkawinan tempat tinggal mereka”

Perkawinan campuran ini biasanya menimbulkan hak dan kewajiban perdata baru dari pindahnya kewarganegaraan suami atau istri, baik istri yang pindah mengikuti kewarganegaraan suami maupun suami yang pindah mengikuti kewarganegaraan istri. Perkawinan campuran biasanya ada yang melakukan perjanjian kawin sebelum menikah maupun tanpa perjanjian kawin.

Pasangan dalam Perkawinan Campuran yang salah satunya merupakan Warga Negara Indonesia akan kehilangan seluruh haknya untuk memiliki hak milik atas tanah maupun properti lainnya di Indonesia apabila sebelum perkawinan berlangsung tidak pernah membuat Perjanjian Perkawinan. Pada saat penggunaan harta bersama, suami

maupun istri hanya akan dapat bertindak apabila sudah mendapatkan persetujuan dari kedua belah pihak, yakni suami dan istri, sehingga terbentuknya harta bersama dalam Perkawinan Campuran oleh Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing akan menimbulkan hak kepemilikan yang sama. Laki-laki maupun perempuan yang merupakan Warga Negara Indonesia memiliki hak dan kewajiban yang melekat pada diri mereka masing-masing. Baik laki-laki maupun perempuan Warga Negara Indonesia yang terlibat dalam Perkawinan Campuran dapat tetap menjadi Warga Negara Indonesia apabila mereka mengajukan surat pernyataan mengenai keinginannya untuk tetap memiliki kewarganegaraannya, seperti diatur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia. Apabila laki-laki atau perempuan yang tetap menjadi Warga Negara Indonesia setelah melakukan Perkawinan Campuran, maka hak-hak yang dimilikinya sebagai seorang Warga Negara Indonesia masih melekat padanya. Pasal 36 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia menyebutkan bahwa salah satu hak yang dimiliki tiap-tiap pribadi adalah hak untuk mempunyai milik atau hak milik atas suatu benda. Sementara itu dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur dengan tegas bahwa pemilikan hak milik atas tanah hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia.¹¹

Mengenai hak atas tanah yang timbul bagi WNI yang menikah dengan WNA, jika WNI tersebut pindah kewarganegaraan, maka hak-haknya sebagai WNI juga akan hilang, termasuk hak memiliki tanah, sebaliknya jika WNI tidak pindah kewarganegaraan maka haknya untuk memiliki tanah tetap ada bahkan WNA yang dinikahinya yang berubah kewarganegaraan menjadi WNI

¹¹ Maksud dari pasal 36 Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 guna menguatkan setiap hak kebendaan yang dimiliki oleh seseorang adalah hak tertinggi dimana setiap hak tersebut harus di akui, di lindungi dan di berikan kesempatan kepada pemiliknya untuk memanfaatkan sesuai dengan kehendak pemegang hak itu sendiri.

juga dapat memiliki tanah. Oleh sebab itu, sangat perlu diperhatikan dalam setiap perkawinan campuran, berkenaan dengan apakah akan membuat perjanjian kawin atau tidak dan dalam hal penentuan status kewarganegaraannya.

Terkait dengan pernikahan campuran yang mengakibatkan WNI pindah kewarganegaraan menjadi WNA, maka hak milik atas tanah yang dimiliki tersebut tidak memenuhi syarat kepemilikan (karena sudah tercatat menjadi WNA), sehingga harus dilepas paling lama 1 (satu) tahun setelah berpindah kewarganegaraan, hal ini tercantum dalam Pasal 21 ayat (3) dan (4) UU No. 5 Tahun 1960 yang menjelaskan bahwa :

- 1) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 2) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Maka dapat dikatakan bahwa, jika properti milik WNI dibangun di atas tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Guna Usaha (HGU), maka si WNI yang melepas kewarganegaraannya setelah menikah dengan WNA, harus melepas properti tersebut sebagaimana yang termuat dalam Pasal 21 ayat (3), Pasal 30 ayat (2), dan Pasal 36 ayat (2) UUPA. Ini karena

WNA tidak dapat memiliki tanah dengan HM, HGB, maupun HGU. Akan tetapi si WNI (yang berubah menjadi WNA setelah menikah dan melepas kewarganegaraannya) tidak perlu melepas properti yang dimilikinya jika properti tersebut dibangun di atas tanah hak pakai. Ini karena WNA boleh mempunyai tanah dengan hak pakai sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 42 UUPA.

1. Status Hak Atas Tanah Bagi Pemegang Hak Atas Tanah yang beralih Kewarganegaraan

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Ciri khas dari hak atas tanah adalah bahwa seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam Pasal 16 UUPA yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

Dalam UUPA, hak-hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut :¹²

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - d. Hak Pakai

- e. Hak Sewa Tanah Bangunan
- f. Hak Pengelolaan
2. Hak atas tanah yang bersifat sementara, terdiri dari :
 - a. Hak Gadai
 - b. Hak Usaha Bagi Hasil
 - c. Hak Menumpang
 - d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Hak atas tanah yang diperoleh dari negara terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan. Tiap-tiap hak mempunyai karakteristik tersendiri dan semua harus didaftarkan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA pengertian hak milik adalah sebagai berikut: “hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.

Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Secara filosofis, hak milik atas tanah ini berarti bahwa setiap orang yang memiliki hak milik atas tanah tersebut memiliki hak untuk menggarap dan mengusahakan tanahnya serta mengalihkan tanahnya kepada orang lain. Selain itu pula, secara filosofis, tanah yang sifatnya sangat penting bagi kehidupan seseorang yang digunakan untuk berbagai hal, dengan adanya hak milik tersebut, seseorang dapat mempertahankan hak atas tanahnya jika dikemudian hari terjadi suatu sengketa, konflik maupun masalah-masalah yang timbul dalam hal mempersoalkan eksistensi tanahnya tentunya dengan memiliki alas hak yang jelas guna memperoleh kepastian hukum atas haknya tersebut.¹³

Namun, pemahaman hak milik atas tanah secara filosofi tidak bisa dibatasi demikian, pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas

¹² Legal Articles. “*Hak Milik Atas Tanah*”. www.google.com. Diakses pada tanggal 27 Februari 2015

¹³ Anonym. “*Hak milik atas tanah*.” www.google.com. Diakses pada tanggal 27 Februari 2014. hlm. 3

dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya. Selain itu pula, sebagaimana penjelasan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menjelaskan bahwa hak milik atas tanah juga harus merujuk pada Pasal 6 UUPA dimana dikatakan bahwa hak milik atas tanah juga memiliki fungsi sosial artinya bahwa hak milik yang dipunyai oleh subyek hak (pemegang hak) tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi. Fungsi sosial dari hak milik harus ada keseimbangan antara kepentingan pemerintah dengan kepentingan masyarakat.¹⁴

Dapat dikatakan bahwa, atas berbagai peristiwa hukum yang terjadi terhadap hak milik atas tanah yang dimiliki oleh seseorang, maka hak milik atas tanah tersebut sewaktu-waktu dapat berubah atas kepemilikan haknya termasuk dikemudian hari, atas peristiwa hukum tertentu, pemerintah dapat mencabut hak milik atas tanah tersebut untuk dikuasai oleh Negara dan digunakan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat sebagaimana ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945. Selain itu pula, dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia khususnya dibidang pertanahan telah mengatur berbagai hal baik syarat, hak dan kewajiban, serta akibat hukum apa saja yang menyebabkan hapusnya hak milik atas tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 21 UUPA yang menjadi subyek hak milik adalah sebagai berikut:

1. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik;

2. Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;

Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai Warga Negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi Warga Negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) dengan pertimbangan tertentu, hak milik dapat dipunyai oleh badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, yaitu sebagai berikut :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut bank negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 139).
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah ditunjuk Menteri Sosial yang terkait.

Penunjukan badan-badan hukum tersebut dilakukan berdasarkan pertimbangan untuk kelancaran pelaksanaan tugasnya, serta untuk keperluan-keperluan yang menurut sifatnya menghendaki penguasaan tanah dengan hak milik, dengan ketentuan sebagai berikut:¹⁵

- a. Bagi Bank Negara dapat diberikan hak milik atas tanah yang dipergunakan sebagai tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya;
- b. Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Perpu Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.
- c. Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 5

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 5

yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Berdasarkan Pasal 22 UUPA terjadinya hak milik adalah sebagai berikut:

1. Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah;
2. Selain menurut cara yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hak milik terjadi karena:
 - a. Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Hak atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah yaitu hak atas tanah yang diproses melalui mekanisme pemberian hak atas tanah.
 - b. Ketentuan undang-undang.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat dapat dilakukan dengan cara membuka tanah baru, contohnya pembukaan tanah ulayat. Ketentuannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 tahun 1972 memberikan kewenangan kepada para Bupati/Wali kotamadya (sekarang Kepala Kantor Pertanahan) dan Camat/Kepala Kecamatan untuk memberi keputusan mengenai permohonan izin membuka tanah. Akan tetapi dengan surat tertanggal 22 Mei 1984 Nomor 593/570/SJ diinstruksikan oleh Menteri Dalam Negeri kepada para Camat untuk tidak menggunakan kewenangan tersebut.¹⁶

Penetapan Pemerintah dituangkan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah, yang diatur sebagai berikut:

- a. Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

¹⁶ Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Cet. 1 2 Djambatan . Jakarta, 2008. hlm. 326

Hak milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan Undang-Undang artinya Undang-Undang yang menetapkan hak milik tersebut. Contohnya hak milik atas tanah yang berasal dari konversi tanah bekas milik adat. Tanah milik adat pada hakekatnya merupakan tanah hak, akan tetapi menurut Hukum Tanah Nasional yang berlaku di Indonesia pada tanggal 24 September 1960 tanah milik adat dapat menjadi hak milik jika telah dikonversikan. Konversi adalah penyesuaian suatu tanah hak menurut hukum yang lama menjadi sesuatu hak atas tanah menurut hukum yang baru. Penyesuaian hak ini juga terjadi pada hak-hak atas tanah yang tunduk pada Hukum Barat (*Eigendom, Erfpacht, dan Opstal*). Adapun konversi hak-hak Barat tersebut dapat menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai berdasarkan ketentuan-ketentuan konversi UUPA.¹⁷

Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata beralih mempunyai arti bahwa hak milik dapat beralih kepada pihak lain karena adanya peristiwa hukum. Apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak, maka hak milik beralih dari pemegang hak ke ahli warisnya, sehingga ahli waris wajib melakukan pendaftaran peralihan hak karena pewarisan itu. Adapun kata dialihkan mempunyai arti bahwa hak milik dapat dialihkan karena adanya perbuatan hukum, misalnya jual-beli, tukar-menukar dan hibah.

- a. Jual beli

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual-beli adalah suatu perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdota). Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli (Pasal 1475 KUHPerdota). Pasal 1458 KUHPerdota menentukan, bahwa jual

¹⁷ *Ibid.* hlm. 319-320

beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai tanah yang diperjual-belikan itu serta harganya, walaupun tanahnya tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

b. Tukar-menukar

Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

c. Hibah

Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Salah satu kekhususan dari Hak Milik ini tidak dibatasi oleh waktu dan diberikan untuk waktu yang tidak terbatas lamanya yaitu selama hak milik ini masih diakui dalam rangka berlakunya UUPA, kecuali akan ketentuan Pasal 27 UUPA.

Pasal 27 UUPA menjelaskan bahwa Hak Milik itu hapus apabila :

a. Tanahnya jatuh kepada negara :

1. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
3. Karena diterlantarkan
4. Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)

b. Tanahnya musnah.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh Pemegang Hak atas Tanah termasuk hak milik atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu :¹⁸

1. Wewenang Umum.

Wewenang yang bersifat umum yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2. Wewenang Khusus.

Wewenang yang bersifat khusus yaitu: pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan.

D. KESIMPULAN

Didalam Hukum Tanah Nasional Indonesia, salah satu asas yang melekat dalam perolehan hak atas tanah terutama hak milik atas tanah adalah asas nasionalitas. Asas nasionalitas adalah asas yang menghendaki bahwa hanya bangsa Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Atau dengan kata lain asas nasionalitas adalah suatu asas yang menyatakan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warganegara baik asli maupun keturunan. Status hak atas tanah bagi pemegang hak atas tanah yang beralih kewarganegaraan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA dimana pasal ini menyebutkan bahwa WNI yang telah kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak milik atas tanahnya dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan

¹⁸ Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka Karunika, Jakarta, 1998, hlm 45.

itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan artikel

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I Hukum Tanah Nasional. Cet. 1 2, Jakarta: Djambatan, 1990
- Eti Kurniasih. *Pemberian Hak Milik Atas Tanah Dari Tanah Negara Terhadap Pegawai Negeri Sipil*. Semarang: Universitas Diponegoro. 2010
- Gatot Supramono. *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Jakarta. Sinar Grafika, 2012
- H.F.A. Vollmar, *Pengantar Studi hukum Perdata*, jilid I, Jakarta. Rajawali Pers.
- Hayati, Sri, dalam disertasi. 2013. "Pengaturan Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan Investasi", Universitas Airlangga, Surabaya.
- Imam Choirul Muttaqin. 2011. *Kewarganegaraan Ganda Terbatas Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia*. Universitas Indonesia. Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2005. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas, Jakarta.
- Mohammad Hatta, 1977. *Penjabaran Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945*, Jakarta: Mutiara
- Muhammad Bakri, 2007. *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradigma Baru Untuk Reformasi Agraria)*, Yogyakarta
- Muhammad Yamin, Abdul Rahim Lubis, 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju.
- Nia Kurniati. 2012. *Laporan Akhir Tim Pengkajian Hukum Tentang Pengelolaan Tanah Negara Bagi Kesejahteraan Rakyat*. Badan Pembinaan Hukum Nasional. Jakarta.
- Notonagoro, 1984. *Politik Hukum dan Pembangunan Agraria*, Jakarta: Bina Aksara
- Philipus M. Hadjon, 1977. "tentang Wewenang", YURIDIKA, No.5&6 Tahun XII
- Philipus M. Hadjon, dkk, 2005. *Hukum Administrasi Negara*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta
- Soedikno Mertokusumo, 1998. *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Universitas Terbuka Karunika
- Sofyan Hadi. 2011. Dalam tesis berjudul, "Kewenangan Presiden Dalam Mengangkat Pejabat Setingkat Menteri Dalam Sistem Ketatanegaraan Di Indonesia". Fakultas Hukum Universitas Mataram. mataram.
- Sri Handajani. 2012. dalam tesis, "Kewarganegaraan Ganda Anak Dalam Perkawinan Campuran Dan Implikasinya Dalam Hukum Perdata Internasional". Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya.
- Sumardjono, Maria Sriwulani, *Kewenangan Negara Untuk Mengatur Dalam Penguasaan Tanah Oleh Negara*, pidato pengukuhan jabatan guru besar pada Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia

- Indonesia, undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Indonesia, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2034)
- Indonesia, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3019)
- Indonesia, undang-undang No. 12 tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 63, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4634)
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 23 tahun 2006 tentang Administrasi Kependudukan, (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 124, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4674)
- Indonesia, peraturan menteri negara agraria/ Kepala badan pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan kewenangan pemberian dan Pembatalan keputusan pemberian hak Atas tanah Negara
- Indonesia, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2008 Tentang Persyaratan Dan Tata Cara Pendaftaran Penduduk Dan Pencatatan Sipil
- Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Memperoleh, Kehilangan, Pembatalan, Dan Memperoleh Kembali Kewarganegaraan Republik